16 2/20

62
20
1624
Гр3

Инженеръ П. Н. Дурилинъ.

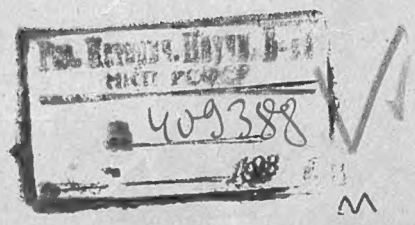
16 2/20

Московскіе пригороды и дачные поселки въ связи съ развитіемъ городской жизни.

(Оттискъ изъ № 1—2 журнала „Архивъ городской гигіены и техники").

Москва,
1918.

Типографія „ФАСОЛЬ“. Москва, уг Тверской и Б. Чернышевскаго пер.


409388

Московскіе пригороды и дачные поселки въ связи съ развитіемъ городской жизни.

I.

По быстротѣ роста населенія среди большихъ городовъ земного шара Москва занимаетъ второе мѣсто, уступая первенство только Нью-Іорку. Средній ежегодный приростъ жителей въ Нью-Іоркѣ составляетъ 3.5%, а въ Москвѣ 3,25% (въ предѣлахъ муниципальной черты даже 3.53%). За послѣдніе 40 лѣтъ населеніе Москвы возросло почти втрое (2,7) и она растетъ все усиливающимся темпомъ. Наша сѣверная столица—Петроградъ растетъ медленнѣе, и ежегодный приростъ его населенія составляетъ 2,2%.

Еще въ 1871 году число жителей въ Москвѣ было 601,969 человѣкъ. По произведенной 6 марта 1912 г. переписи въ Москвѣ считалось 1.617.157 жителей,—изъ нихъ 1,398,853 въ муниципальной чертѣ и 218,304 въ пригородахъ. Ежегодный приростъ населенія составляетъ около 45.000 человѣкъ, что составляетъ цѣлый губернскій городъ средней величины. На основаніи существующаго роста можно приблизительно сказать, что къ срединѣ текущаго столѣтія населеніе Москвы будетъ составлять около 6—7 милліоновъ. По численности населенія среди большихъ городовъ Москва занимаетъ 9-е мѣсто. Но благодаря быстрому росту, она скоро догонитъ многіе большіе города Европы и Америки. Территорія Москвы занимаетъ 16.180 десятинъ, изъ которыхъ 8.375 десятинъ находятся въ муниципальной чертѣ, *) а остальные 7.813 десятинъ составляютъ пригороды. По величинѣ территоріи Москва занимаетъ 7-е мѣсто среди большихъ городовъ. Площадь Москвы растетъ не съ такой скоростью, какъ населеніе, такъ что плотность населенія въ Москвѣ постепенно увеличивается.

За послѣднее пятилѣтіе замѣчается особенно сильный приростъ населенія на окраинахъ. Въ 20—30 лѣтъ на окраинахъ Москвы появились поселенія, по количеству жителей превосходящія многіе русскіе губернскіе города. Населеніе растетъ, главнымъ образомъ, по направленію отъ центра къ окраинамъ. Въ пятилѣтіе съ 1897 по 1902 г. особенно увеличилось населеніе въ пригородахъ: оно возросло въ 3½ раза больше, чѣмъ въ самомъ городѣ. Съ 1902 по 1912 г. приростъ въ пригородахъ выразился въ 85,5%, а въ самомъ городѣ 31,8%.

Количество вновь возникающихъ владѣній и квартиръ не поспѣваетъ за ростомъ населенія. Поэтому прибывающее населеніе ищетъ

---

*) Существовавшей до мая 1917 года, по даннымъ Городской Управы. (Перепись 1912 года).

себѣ пріюта въ близлежащихъ пригородахъ, поселкахъ, селеніяхъ и деревняхъ. Эти поселки и селенія постепенно и незамѣтнымъ образомъ сливаются съ городомъ.

Въ настоящее время Москва, какъ и большинство крупныхъ европейскихъ и американскихъ городовъ, въ сущности говоря, представляетъ изъ себя конгломератъ разныхъ поселковъ и городовъ, которые связываются общею экономическою жизнью громаднаго промышленнаго всероссійскаго центра.

До XV вѣка собственно городъ Москву составлялъ только Кремль и Китай-Городъ, а слободы, окружающія Москву, играли роль пригородовъ. Послѣ XV вѣка границы Москвы расширились, и бывшіе пригороды вошли уже въ черту города, который ограничивался тогда линіей нынѣшнихъ бульваровъ, гдѣ былъ сперва сооруженъ земляной валъ, замѣненный впослѣдствіи каменной стѣной.

Послѣ XVII вѣка границы города отодвинулись еще дальше на линію теперешнихъ Садовыхъ улицъ, гдѣ былъ устроенъ въ 1640 году также земляной валъ, а бывшіе раньше пригороды вошли въ предѣлы города. Въ 1742 году территорія города еще больше расширилась, и въ предѣлы города вошло около 6.000 десятинъ, но съ рѣдкимъ, въ видѣ отдѣльныхъ группъ, населеніемъ. Въ 1775 году чертою города по плану былъ утвержденъ земляной валъ. Около этого же времени былъ проведенъ, такъ называемый, Камеръ-Коллежскій валъ, но онъ тогда не означалъ еще городской черты и игралъ роль городской таможенной заставы. Въ него входили село Сущево, теперешняя Сущевская улица, село Красное, гдѣ теперь Красносельская улица, село Елохово, Преображенское, Семеновское и рядъ монастырскихъ поселковъ, а также Нѣмецкая слобода и цѣлый рядъ другихъ слободъ. Только въ 1830 году Камеръ-Коллежскій валъ былъ оффиціально признанъ городской границей и въ серединѣ 60-хъ годовъ сталъ истинною границею города, а ямскія слободы и близлежащія села стали пригороднымъ кольцомъ. За Камеръ-Коллежскимъ валомъ расположились ямскія слободы: Дорогомиловская, Тверская, Переяславская и другія. Какъ въ предѣлахъ Камеръ-Коллежскаго вала, такъ и внѣ его, въ слободахъ были еще тогда обширныя пахотныя земли, и населеніе частью занималось сельскимъ хозяйствомъ.

Пригородныя села: Богородское, Черкизово, Зыково носили также вполнѣ земледѣльческій характеръ. Только Маріинская слобода (Марьина роща) носила уже ремесленный характеръ.

Послѣ 60-хъ годовъ прошлаго столѣтія ростъ пригороднаго кольца особенно быстро сталъ идти впередъ. Изъ самой Москвы населеніе гнала въ пригороды возможность дешевле устроить жизнь вслѣдствіе земельнаго простора и отсутствія городскихъ налоговъ; а изъ всей Россіи послѣ освобожденія крестьянъ стягивались рабочіе къ Москвѣ, какъ промышленному центру, и селились въ болѣе дешевыхъ мѣстахъ.

II.

Пригороды, облегая Москву кольцомъ, на востокѣ непосредственно примыкаютъ къ городской чертѣ и соединяются съ городомъ линіями трамвая, а на сѣверѣ стоятъ вдали. На западѣ расположены они около заставъ. Пригороды размѣстились на земляхъ пригородныхъ слободъ, учрежденій, окружающихъ Москву, деревень и частныхъ лицъ.

На юго-востокѣ за Спасской и Покровской заставами расположились Симонова слобода, Кожухово, Дубровка и поселокъ при бойняхъ. Застроенная площадь занимаетъ $^1/_{10}$ часть территоріи и даетъ возможность имѣть здѣсь запасный фондъ для дальнѣйшей застройки. Преобладающимъ типомъ построекъ служатъ одно-этажные деревянные домики—особнячки, хотя встрѣчаются и двухъ-этажныя деревянныя строенія. Населенія въ 1917 г. было здѣсь 30.691 человѣкъ.

Плотность населенія: на 1 жителя приходится отъ 401,1 к. с. (Кожухово) до 6,9 к. с.—(земля Покровскаго монастыря); изъ этихъ цифръ видно, что нѣкоторыя части заселены очень густо. Симонова слобода, Дубровка и Кожухово имѣютъ болѣе городской видъ, остальные же пригороды носятъ почти совсѣмъ деревенскій характеръ. Никакихъ признаковъ благоустройства во всѣхъ этихъ пригородахъ на лицо не имѣется. Только незначительная часть улицъ замощена, освѣщенія почти нѣтъ, кромѣ Дубровскаго шоссе.

На югѣ расположены Даниловская и Живодерная слободы, деревня Нижніе Котлы и Хавская слобода. Только въ 1900 году Даниловская слобода была уничтожена, какъ крестьянское общество, и на землѣ крестьянъ Нижнихъ Котловъ возникла Нижне-Котловская слобода. Общая площадь этого района составляетъ 968.760 к. с.; здѣсь еще сохранились выгоны, огороды, лѣса, парки и пруды, которые вмѣстѣ съ пустырями составляютъ 53,7 % всей площади; подъ застройку отошло 19,9%, остальная часть—подъ проѣзды, улицы и др. Дома выстроены большею частью одно-этажные, деревянные, рѣдко встрѣчаются и каменные. Весь районъ крайне неблагоустроенъ, какъ и всѣ пригороды, положеніе которыхъ отличается невыясненностью; земства воздерживались отъ расходовъ на нихъ въ ожиданіи присоединенія ихъ къ городу; городъ же не заботится объ ихъ благополучіи, потому что они находятся въ вѣдѣніи земства. Освѣщенія нѣтъ. Только нѣкоторыя улицы замощены, да и то крайне плохо. Сообщеніе съ городомъ черезъ Даниловку, населенную мусорщиками, въ грязь дѣлается совершенно невозможнымъ.

На западѣ къ городу примыкаетъ Дорогомилово съ 8.898 жителями и территоріей въ 456.708 кв. саж. Подъ стройку отведено около 27.6%. По % застроенной площади Дорогомилово занимаетъ довольно высокое мѣсто. Плотность населенія—на одного жителя приходится 51,3 кв. с. Эта мѣстность населена, главнымъ образомъ, извозчиками. Застройка носитъ городской характеръ. Главная улица отдѣляется отъ мѣста застройки полосою, которая частью находится подъ растительностью. Общее благоустройство пригорода не лучше другихъ.

На сѣверѣ однимъ изъ типичныхъ пригородовъ можетъ служить Бутырская слобода, которая построена на церковной землѣ и отчасти на землѣ сельско-хозяйственной школы. Имѣя общую площадь 391.968 к. с. съ почти 14.000 жителями, застроенная территорія въ слободѣ составляетъ 61,1%; проѣзды и улицы 25,3%; новая разбивка 12,2%; пруды и рѣки 1,4%. Плотность населенія: на 1 ж.—около 30 кв. с. Сравнительно съ другими пригородами мѣстность эта представляетъ съ внѣшней стороны лучшій видъ. Несмотря на то, что здѣсь расположено много фабрикъ и заводовъ, воздухъ тутъ, благодаря еще сохранившимся садамъ, довольно сносный. Главная улица отдѣляется отъ линіи владѣній сравнительно широкою полосою, которая предназначена подъ насажденія. Но,

благодаря небрежному содержанію этой полосы, растительность почти совсѣмъ отсутствуетъ, и эта полоса служитъ источникомъ пыли и грязи, только кое-гдѣ можно замѣтить деревцо и чахленькую травку. Между тѣмъ, при внимательномъ отношеніи можно было бы этотъ пригородъ привести въ цвѣтущее состояніе.

Бутырскую слободу, примыкающую къ лѣснымъ владѣніямъ Моск. Сельскохозяйственнаго Общества, можно даже превратить въ дачное мѣсто, такъ какъ здѣсь рядомъ находится хорошая роща, а дальше расположенъ лѣсъ Петровской Академіи.

Въ лучшемъ положеніи находится пригородъ, расположенный за Тверскою заставою, т. наз. Петроградское шоссе съ Башиловкою. Эта мѣстность красиво распланирована. Широкое прямое шоссе окаймляется съ обѣихъ сторонъ большими аллеями, усаженными деревьями, идущими почти на $1^1/_2$ версты. Для верховой и велосипедной ѣзды устроены особыя дорожки. Съ одного конца открывается красивая перспектива на Тверскую заставу съ Тріумфальными воротами, а съ другого—видъ на Петровскій паркъ. Высокіе красивые дома изящной архитектуры украшаютъ главную улицу. Около многихъ домовъ имѣются обширные сады. Въ общемъ, эта мѣстность представляетъ изъ себя большой хорошо устроенный бульваръ. Но при распланировкѣ его допущены нѣкоторыя неправильности. Устройство трехъ параллельныхъ шоссе совершенно не является необходимостью. Слѣдовало бы среднее шоссе уничтожить, превративъ его въ бульваръ. Такимъ образомъ здѣсь получился-бы отличный паркъ съ обширною площадью древесныхъ насажденій, и вся мѣстность выиграла бы въ смыслѣ красоты, экономичности и гигіеничности.

Присутствіе вблизи обширнаго городского владѣнія Ходынскаго поля даетъ возможность городу правильно распланировать новые строительные участки, обезпечивъ ихъ достаточнымъ количествомъ зелени. Здѣсь городъ долженъ устроить образцовый пригородъ со всѣми необходимыми санитарно-техническими сооруженіями, какъ это и предположено было согласно проекту, разработанному Городской Управой до войны *).

На востокѣ къ Москвѣ примыкаетъ село Черкизово съ 20.637 жителей, вотчиною Алексѣя митрополита. Оно расположено по обѣимъ сторонамъ Стромынскаго шоссе и тянется почти на двѣ версты. Дома въ большинствѣ случаевъ деревянные, рѣдко каменные. Мостовыя имѣются только на главномъ шоссе, проходящемъ черезъ село; остальныя улицы не мощенныя. По обѣимъ сторонамъ шоссе имѣются свободныя полосы земли, пропадающія совершенно безъ пользы; тротуаровъ и сточныхъ канавъ нѣтъ; ни зелени, ни садиковъ не замѣчается. Жители занимаются ремеслами или мелко-ткацкою промышленностью. Вблизи за Семеновской заставой на землѣ Удѣльнаго Вѣдомства расположилось селеніе Благуша съ 15.450 жителями; оно большею частью занято фабриками. Здѣсь улицы кое-гдѣ замощены, но нѣтъ, конечно, ни канализаціи, ни водопровода.

Описанные пригороды являются типичными, остальные представляютъ приблизительно ту же картину.

Процессъ превращенія надѣльныхъ земель пригородовъ въ строительные участки не закончился. Въ 90 годахъ пригородные поселки обратились въ пригороды нынѣшняго типа, пригородная

---

*) Этотъ проектъ нельзя признать образцовымъ, въ виду допущенной въ немъ массы ошибокъ.

территорія расширилась, возникли новые поселки за Крестовскою, Прѣсненскою, Покровскою заставами. Одновременно происходило образованіе пригородовъ и на земляхъ частныхъ владѣльцевъ, такъ графъ Шереметевъ разбилъ въ 1883 году на строительные участки Марьину рощу.

Полицейская черта расширялась, и съ 1881 по 1899 г. въ нее вошли Новая Андроновка, Петровско-Разумовское, Петровское-Зыково, Лужники. Въ 1906 г. вошли Ходынское поле, Шелепиха, Богородское, Черкизово и Благуша.

Нѣкоторые пригороды до сихъ поръ носятъ отчасти деревенскій характеръ, и въ нихъ около $^3/_5$ площади занято подъ огородами, садами или сельско-хозяйственными угодьями. Къ такимъ пригородамъ принадлежатъ Камушки, Черногрязская слобода, дер. Шелепиха.

Благодаря менѣе стѣснительнымъ строительнымъ и санитарнымъ требованіямъ, чѣмъ въ городѣ, пригороды были болѣе доступны бѣдному слою общества.

По даннымъ переписи 1902 г. главная масса населенія въ пригородахъ, около 65,99%, были пришлые рабочіе или ремесленники.

Ввиду того, что ростъ пригородовъ шелъ стихійно, безъ всякаго плана, и на лицо не имѣлось почти никакого общественнаго самоуправленія, устройство ихъ имѣетъ чисто случайный характеръ.

Несмотря на обширныя земельныя площади, улицы часто узки, въ сырое время покрыты лужами и непролазной грязью, а въ сухое время бываетъ убійственная пыль. Во многихъ поселкахъ отсутствуетъ дренажъ почвы, благодаря чему застаивающаяся вода образуетъ громадныя стоячія озера, содержащія большое количество гніющихъ, органическихъ веществъ.

Особенно плохо поставлено въ пригородахъ водоснабженіе. Населеніе пользуется исключительно водою изъ копаныхъ срубныхъ колодцевъ, которые въ большинствѣ случаевъ не глубоки и плохо устроены. Даже въ глубокихъ буровыхъ колодцахъ вода бываетъ иногда настолько бактеріально загрязнена, что является совершенно негодною для питья. Канализація вездѣ отсутствуетъ. Въ большинствѣ случаевъ устроены обыкновенныя выгребныя ямы, изъ которыхъ вода часто просачивается въ колодцы и заражаетъ ихъ.

Часто вообще не имѣется никакихъ выгребовъ, а примѣняется упрощенный способъ засыпки заполненныхъ нечистотами ямъ вмѣсто которыхъ вырываются новыя.

Населеніе въ пригородахъ быстро уплотняется. Это выражается въ измѣненіи отношенія между площадью и числомъ жителей. Плотность населенія въ пригородахъ можно считать достаточно высокою, а въ нѣкоторыхъ мѣстахъ можно говорить уже о перенаселеніи. Приростъ владѣній въ пригородахъ отстаетъ отъ прироста населенія, и особенно это можно сказать про густо заселенные пригороды. Разница въ заселенности жилыхъ строеній между городомъ и пригородами постепенно сглаживается.

Благодаря своей скученности и отсутствію элементарнаго благоустройства, населеніе создаетъ ужасныя антигигіеническія условія, которыя превращаютъ московскіе пригороды въ очагъ заразныхъ болѣзней, угрожающихъ санитарному благополучію, какъ самой Москвѣ такъ и уѣзда. По даннымъ санитарнаго врача В. А. Левицкаго, заразная заболѣваемость сгущается отъ центра Москвы къ окраинамъ и отъ периферіи уѣзда къ пригородамъ, и составляя здѣсь полосы максимальной заболѣваемости, образуетъ кольцо,

являющееся лабораторіей заразныхъ формъ, работающей на громадный районъ (болѣе 400 000 жит.), благодаря чему приходится наблюдать большую смертность и большую заболѣваемость.

III

Заселяя пригороды, сгущаясь тамъ и не находя уже больше здоровыхъ и дешевыхъ условій жизни, московское населеніе перекочевываетъ постепенно въ близлежащія села, деревни и дачныя мѣста.

Обычай выселяться на лѣто изъ Москвы на лоно природы существовалъ очень давно. Богатое и знатное дворянство считало своимъ долгомъ имѣть подъ Москвою роскошныя, со всѣми причудами устроенныя имѣнья—дачи, гдѣ по большей части проживались деньги съ доходныхъ имѣній черноземной полосы или другихъ хлѣбородныхъ губерній. Вблизи Москвы поэтому расположилось много великолѣпныхъ имѣній-дачъ.

Они устраивались обыкновенно въ самыхъ живописныхъ мѣстахъ губерніи. На содержаніе ихъ не жалѣлось ни денегъ ни труда. Только крѣпостной трудъ могъ дать такія сооруженія, какія еще до сихъ поръ мы видимъ въ нѣкоторыхъ мѣстахъ.

Разбивались колоссальные парки, примыкающіе къ вѣковымъ лѣсамъ, и сады. Искусственные ниши, гроты и пещеры дѣлались въ садахъ, чтобы придать имъ утонченное разнообразіе. Устраивались лѣтніе театры, фантастическія бесѣдки съ подъемными столами. Искусственные пруды, водопады, фонтаны и статуи украшали парки. Для устройства садовъ и парковъ приглашались французскіе и другіе иностранные художники-садоводы. Оранжереи давали возможность имѣть разнообразныя породы растеній, до тропическихъ включительно. Въ домахъ-дворцахъ собирались коллекціи картинъ, статуй, художественнаго фарфора и мебели.

Особенною красотою отличалось имѣніе Архангельское князей Юсуповыхъ, стоящее высоко на берегу стараго русла рѣки Москвы. Великолѣпные сосновые лѣса окружали всю усадьбу-дворецъ. Паркъ разбитъ съ утонченною роскошью террасами во французскомъ стилѣ. Изъ парка открывается видъ на зеленые луга, лѣса и рѣку Москву. Множество статуй украшаютъ паркъ. Разнообразіе породъ деревьевъ здѣсь доведено до тонкости. Лѣтомъ въ паркъ переносятся деревья изъ оранжерей, и въ саду красиво располагаются рѣдкіе экземпляры тропической флоры.

Имѣнье графа Шереметьева, Кусково, обладаетъ громаднымъ искусственнымъ прудомъ, паркомъ въ 300 десятинъ и садомъ въ 22 десятины, разбитыми также во французскомъ стилѣ. Въ паркѣ находится прекрасная оранжерея съ пальмовыми деревьями и другими растеніями тропической флоры. Въ саду множество мраморныхъ статуй художественной работы. Различныя породы розъ наполняютъ своимъ ароматомъ садъ. Во дворцѣ находится большая коллекція картинъ и другихъ цѣнныхъ художественныхъ произведеній.

Съ противоположной стороны пруда-озера открывается чудесный видъ на дворецъ. Имѣнье окружаетъ смѣшанный сосновый и дубовый лѣсъ. Теперь здѣсь образовался громадный дачный поселокъ. Вблизи Кусково находится имѣніе князей Голицыныхъ, Кузьминки, съ чуднымъ вѣковымъ липовымъ паркомъ и громаднымъ прудомъ, который образуетъ множество заливовъ и острововъ. Все

имѣнье окружаетъ прекрасный большой лѣсъ изъ лиственныхъ и хвойныхъ деревьевъ. Нельзя не упомянуть про имѣніе „Зенино“ *)

Имѣніе „Горенки“.

кн. Шаховского съ веселыми березовыми рощицами и ярко-зелеными лугами, съ чуднымъ пестрымъ ковромъ изъ цвѣтовъ. Это имѣніе предстовляетъ скромный, но изящный уголокъ барской жизни средней руки. Въ этой же мѣстности находится имѣніе графа Салтыкова (Салтыковка) съ вѣковымъ прекраснымъ липовымъ паркомъ. Въ немъ находятся „серебрянный“ и „золотой“ пруды.

Разнообразныя лѣса и чудныя луга со множествомъ цвѣтовъ своею красотою вдохновляли художника Левитана, жившаго здѣсь.

Рядомъ находится въ дремучемъ вѣковомъ лѣсу усадьба, принадлежавшая когда-то Рюминымъ *),—Кучино. Недалеко расположились среди громадныхъ сосновыхъ, еловыхъ и березовыхъ лѣсовъ на живописныхъ берегахъ рѣчки Пехорки и ея притокахъ имѣнья Леоново, Горинки и Вишняково.

На западѣ подъ Москвою, въ 8 верстахъ, особенною красотою отличается имѣніе Кунцево, принадлежавшее когда-то Нарышкину.

*) Въ настоящее время оно куплено городомъ и отведено подъ поля орошенія.

*) Нынѣ принадлежитъ Рябушинскимъ.

Это имѣніе стоитъ на высокомъ берегу рѣки Москвы. Гигантскіе клены, липы парка даютъ тѣнь и прохладу въ самые жаркіе дни. Паркъ съ обрывами, мостиками тянется на громадное пространство и соединяется съ лѣсомъ. Весь берегъ р. Москвы здѣсь необыкновенно разнообразенъ и красивъ. Вокругъ имѣнія теперь расположились дачные поселки. Рядомъ находится имѣніе Фили—Шелапутина, большой паркъ которого расположенъ на берегу рѣки Москвы. Эти имѣнія окружаетъ холмистая мѣстность съ утопающими въ зелени деревнями: Троицкое, Крылатское и Татарово.

„Марфино“ гр. Паниной.

Всѣ окрестныя деревни въ настоящее время стали дачными мѣстами. На сѣверѣ-западѣ отъ Москвы славилось имѣніе „Останкино“ графа Шереметьева съ прелестнымъ паркомъ, съ насыпными горками, съ привѣтливыми вокругъ него березовыми рощицами, прудикомъ и великолѣпнымъ дворцомъ, въ которомъ находится богатая картинная галлерея. Нѣсколько подальше отъ Москвы находится имѣніе „Марфино“ графини Паниной, стоящее на берегу рѣки Учи, которая образуетъ здѣсь лѣсное озеро. Гористая мѣстность имѣнія, покрытая густымъ хвойнымъ лѣсомъ, напоминаетъ сѣверную нагорную часть Тироля. Оригинальныя постройки, дворцы въ ложно-готическомъ стилѣ и такъ называемый турецкій листъ съ арками придаютъ всему имѣнію особенную прелесть.

Въ прежнее время высшее дворянство имѣло свои помѣстья-дачи, среднее же дворянство и чиновники обыкновенно выселялись на дачи около города—въ близлежащія села, государственныя дачи и пригороды. Сокольники, съ его дремучимъ лѣсомъ, какъ дачное мѣсто, было извѣстно еще до освобожденія крестьянъ. Царицыно—громадное имѣніе Дворцоваго Вѣдомства, расположенное въ красивой лѣсной мѣстности, съ цѣлымъ рядомъ прудовъ, прорѣзывающихъ большой живописный паркъ, съ занимающимъ тысячу десятинъ густымъ дубовымъ, сосновымъ и березовымъ лѣсомъ, съ удобнымъ со-

„Царицыно“. Паркъ.

„Царицыно“. Развалины дворца.

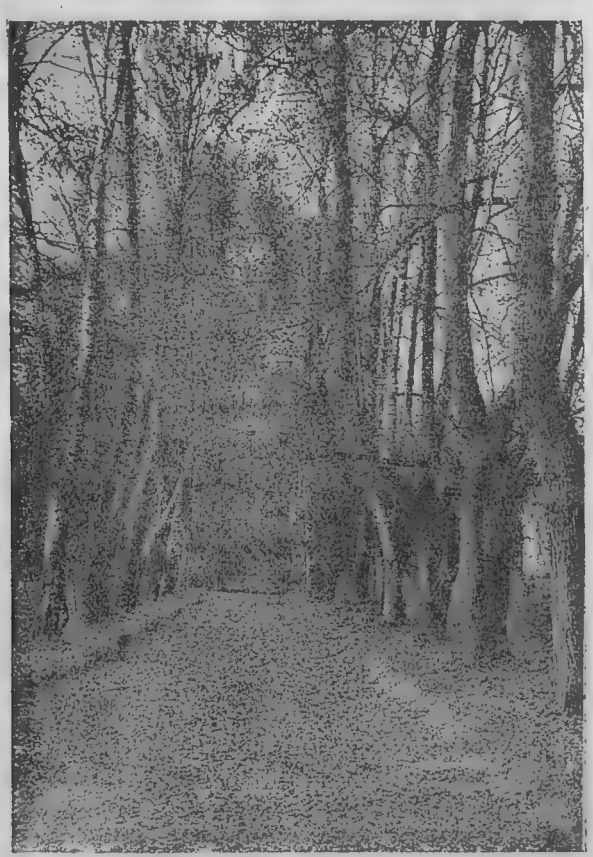
„Царицыно“.

„Царицыно“.

общеніемъ съ городомъ привлекало сюда постоянно много дачниковъ. Развалины недоконченнаго дворца императрицы Екатерины II придавали какую-то особенную поэтическую прелесть этой мѣстности.

Сравнительно недавно теперешнія пригородныя улицы были дачными мѣстами. Нескучный садъ, Андроновка и другія бывшія дачныя мѣста совершенно потеряли теперь свой прежній характеръ и превратились въ подгородные поселки съ постояннымъ мѣстожительствомъ.

Въ 70-хъ годахъ прошлаго столѣтія уже были извѣстны дачныя мѣста: Петровскій паркъ—съ его тѣнистыми аллеями и красивымъ дворцомъ; Петровское-Разумовское—съ громаднымъ липовымъ паркомъ, лѣсомъ и съ его разнообразною флорою. Рѣдкіе экземпляры и множество видовъ деревьевъ украшали огромный паркъ академіи, а красиво расположенные цвѣтники давали возможность москвичамъ полюбоваться разнообразіемъ цвѣтовъ. Къ парку примыкаетъ густой лѣсъ съ разнообразными правильными посадками, имѣющій болѣе 200 десятинъ. Жили на дачахъ въ Зыковѣ, близъ Тверской заставы, Покровскомъ-Глѣбовѣ, въ селѣ Богородскомъ *), примыкающемъ къ



„Петровское-Разумовское".

*) Несмотря на сравнительно грязное сельцо, это мѣсто, благодаря роскошному лѣсу, можно считать однимъ изъ лучшихъ

огромному вѣковому, имѣющему около 6.000 десятинъ, лѣсу, такъ называемому Погоннолосиному Острову. Этотъ лѣсъ является однимъ изъ лучшихъ въ окрестностяхъ Москвы. Занимая огромную площадь, онъ состоитъ главнымъ образомъ изъ хвойныхъ деревьевъ, перемѣшивающихся съ лиственными породами. Лѣсъ растетъ въ здоровой сухой мѣстности и всегда наполненъ смолистымъ ароматомъ. Въ немъ водятся до сихъ поръ лоси.

Дачники селились также въ живописномъ имѣніи: Волынскомъ, Крюковѣ, Химкахъ, лѣсномъ городкѣ Пушкино, Леоновѣ и другихъ. Находясь въ громадномъ владѣніи Удѣльнаго Вѣдомства, Пушкино обладало обширными лѣсными пространствами, тянущимися на нѣсколько верстъ. Лѣсъ большею частью строевой, состоитъ изъ сосновыхъ и еловыхъ деревьевъ, а также березъ и осинъ. Благодаря находящимся здѣсь рѣкамъ—Учѣ и Серебрянкѣ, мѣсто это считалось однимъ изъ лучшихъ. Давно уже извѣстны были дачныя мѣста: Владыкино, Давыдково, Мазилово и др.

Всѣ эти мѣста окружены большими лѣсами, рощами, лугами и полями. Рѣчки давали возможность выкупаться, половить рыбу, а лѣса—дѣлать прогулки, собирать грибы и ягоды. Чистый воздухъ, прогулки, собираніе грибовъ и ягодъ вполнѣ заполняли неприхотливую здоровую жизнь дачника. Была ширь и просторъ. Близлежащія старинныя барскія усадьбы разнообразили природу.

Послѣ 1875 года появились новыя дачныя мѣста по Нижегородской, Ярославской желѣзнымъ дорогамъ, а потомъ и по Рязанской.

Благодаря огромнымъ лѣснымъ пространствамъ, тянущимся на десятки верстъ, съ самымъ разнообразнымъ, главнымъ образомъ, хвойнымъ лѣсомъ, на сѣверо-востокѣ отъ Москвы образовалось множество новыхъ дачныхъ мѣстъ. На рѣкѣ Клязьмѣ: Тарасовка, Большево, на рѣкѣ Учѣ: Мамонтовка, Листвяны и много другихъ.

„Быково". Воронцова-Дашкова.

Въ сухихъ обширныхъ сосновыхъ и еловыхъ лѣсахъ, тянущихся вдоль линіи Казанской дороги, образовались дачныя мѣста: Малаховка, Удѣльное, Красково, Быково и много другихъ.

По Нижегородской дорогѣ появились дачныя мѣста: Обираловка Реутово, Чухлинка, Ново-Сокольники (бывшее имѣніе Салтыкова) и много другихъ.

По Курской желѣзной дорогѣ также образовалось много новыхъ дачныхъ поселковъ: Бутово, Печатники и др.

Послѣ построекъ новыхъ четырехъ дорогъ количество поселковъ и дачныхъ мѣстъ неимовѣрно увеличилось. По статистическимъ даннымъ количество проданныхъ билетовъ за 1909—1911 года, т.-е. за 2 года, по пяти главнымъ дорогамъ возросло съ 2.369 до 3.133 тысячъ или на 32%. Особенно большое увеличеніе дали—Курская и Нижегородская ж. д., а также и Брестская.

Въ послѣднее десятилѣтіе количество дачныхъ мѣстъ увеличивается очень быстро. Ежегодно появляются все новые и новые поселки. Владѣльцы земель устраиваютъ сами поселки, а крестьяне приспосабливаютъ деревенскія избы подъ дачи. Села и деревни такимъ образомъ становятся дачными мѣстами.

„Быково". Воронцово-Дашкова.

Удѣльное Вѣдомство, владѣя громадными лѣсными пространствами, очень много разбивало земли подъ дачные участки. Появились дачныя мѣста: Клязьма, Тарасовка, Мамонтовка, Тайнинское. Частные владѣльцы также не отстаютъ отъ Вѣдомства ввиду выгодности сдачи земли подъ постройку. Вѣковые парки и лѣса приспосаб-

ливаются для эксплоатаціи подъ дачные участки. Привлеченіе мелкаго капитала еще больше способствовало развитію поселковой жизни.

Стали извѣстны дачные поселки: Ново-Сокольники, Чухлинка, Фельдмаршальскій поселокъ. Это дачное мѣсто находится около имѣнія князя Волконскаго „Суханово". Здѣсь дачниковъ привлекало красивое мѣстоположеніе, обширный паркъ и оригинальныя постройки декоративно-средневѣковаго характера съ готическими башнями.

Впослѣдствіи появились поселки по Николаевской жел. дор.— Сходня, Химки. Здѣсь природа носитъ суровый сѣверный характеръ съ еловыми лѣсами, холмами и небольшими лѣсными рѣчками.

Послѣ разбивки крестьянскихъ земель увеличеніе дачныхъ поселковъ пошло возрастающимъ темпомъ. Въ настоящее время насчитывается болѣе 600 дачныхъ поселковъ, изъ нихъ нѣкоторые очень велики и имѣютъ до 15.000 жителей. Появились широковѣщательныя рекламы о пріятной жизни среди природы и возможности имѣть собственный уголъ за дешевую плату. Довѣрчивый обыватель, пода-

„Суханово" им. кн. Волконскаго.

ваясь на ловко составленныя рекламы, охотно покупалъ землю, вкладывая часто свои послѣднія сбереженія.

Вслѣдствіе острой квартирной нужды, временное переселеніе на дачу обращается для многихъ въ постоянное, и лѣтніе поселки

мало-по-малу превращаются въ смѣшанные, загородные, которые съ теченіемъ времени развиваются въ обывательскіе пригородные. Постоянный житель, такъ называемый зимникъ, постепенно вытѣсняетъ временнаго дачника. Благодаря спросу, цѣны на землю повышаются. Строительные участки дробятся. Населеніе постепенно скучивается. Мелкій собственникъ начинаетъ строить уже теплые дома на вновь купленныхъ или арендованныхъ участкахъ земли. Благодаря продажѣ земли въ кредитъ, такихъ мелкихъ собственниковъ, постоянныхъ жителей въ поселкахъ, появляется все больше и больше.

Наконецъ, появляются сразу зимніе пригородные поселки, напримѣръ Китаевскій, въ которомъ въ 1908 г. разбито 210 участковъ земли подъ выстройку домовъ. Вслѣдъ за нимъ стали появляться и другіе поселки такого же характера.

Всѣ эти новые дачные поселки устраивались на скорую руку безъ всякаго плана, безъ малѣйшихъ соображеній требованія санитаріи и гигіены и интересовъ будущихъ обитателей поселковъ.

Окрестности Звенигорода. Им. Голицына.

Рубились вѣковые лѣса, уничтожались чудные парки съ тѣмъ, чтобы какъ можно скорѣй и выгоднѣе продать землю, для чего не жалѣлось средствъ на рекламы, порой съ обманными обѣщаніями.

Часто при продажѣ участковъ обѣщались прекрасные парки, какъ, напримѣръ въ Сухановѣ. Когда же земля вся была продана, то паркъ оказывался закрытымъ для дачниковъ, купившихъ землю. Въ другихъ мѣстахъ паркъ застраивался.

Реклама не останавливалась ни передъ чѣмъ. Въ одной и той же рекламѣ предлагалась прекрасная лѣсная мѣстность для дачъ съ проточнымъ прудомъ, удобнымъ для купанья, и этотъ же прудъ въ рекламѣ считался подходящимъ для спуска фабричныхъ водъ при сдачѣ въ аренду находящихся при немъ фабричныхъ корпусовъ (Горенки).

За послѣднее время приходится переносить многія фабрики за городъ ввиду вздорожанія земли и необходимости расширенія предпріятій. Находя свободныя и болѣе дешевыя земли около станцій желѣзныхъ дорогъ, промышленники устраиваютъ заводъ или фабрику, и около нихъ образовываются фабрично-заводскія поселенія. Такъ образовались большія селенія Реутово, Люберцы, Мытищи, Перово и др.

Весь уѣздъ постепенно заселяется москвичами, превращаясь въ дачный и обывательскій пригородъ.

Въ одномъ 1912 году было разбито 14 поселковъ подъ строительные участки. Ввиду удобныхъ дешевыхъ путей сообщенія въ близлежащія дачныя мѣста стали выселяться болѣе бѣдные обыватели, а состоятельные люди устраиваются въ новыхъ болѣе отдаленныхъ мѣстахъ, гдѣ еще нѣтъ скученности населенія.

Вслѣдствіе роста поселковъ является необходимость въ постоянномъ присутствіи массы рабочихъ и мастеровыхъ. Въ поселкахъ начинаютъ жить бѣдняки и рабочіе. Населеніе растетъ быстрѣе, чѣмъ стройка. Спросъ и цѣны на квартиры увеличиваются, появляется сдача комнатъ, угловъ и коекъ.

Ростъ поселеній привлекаетъ въ поселки промыслы, ремесла и торговлю. Изъ чисто обывательскихъ поселковъ они становятся смѣшанными. Здѣсь замѣчается то же явленіе, какое мы наблюдали въ пригородахъ. Населеніе быстро скучивается на небольшой территоріи, и ухудшаются санитарныя условія. Человѣкъ бѣжалъ сюда изъ города, чтобы найти чистый воздухъ, нетронутую природу, болѣе дешевую и простую жизнь. Но черезъ небольшой промежутокъ времени онъ находитъ тѣ же неустройства, отъ которыхъ онъ бѣжалъ, но еще въ большей степени. Характеръ дачныхъ поселковъ мѣняется, исчезаютъ лѣса, застраиваются луга и парки. Всюду проходитъ безжалостная рука промышленника. Благодаря отсутствію планомѣрности и какихъ-либо обязательныхъ санитарныхъ требованій, при устройствѣ этихъ поселковъ, гдѣ руководитъ только жадность частнаго предпринимателя, получаются самыя антигигіеническія условія. Рядомъ стоящіе поселки сливаются вмѣстѣ, образуютъ громадную территорію городского характера, простирающуюся на десятки верстъ безъ всякихъ признаковъ благоустройства.

Если выѣхать изъ Москвы за любую заставу по шоссе, то мы увидимъ, что новые образовавшіеся поселки тянутся сплошною лентою параллельно желѣзнымъ дорогамъ на десятки верстъ. Напримѣръ, за Крестовскою заставою мы имѣемъ сейчасъ же Крестовскую слободу, къ ней примыкаютъ Останкинскіе выселки, потомъ слѣдуетъ село Алексѣевское, рядомъ стоитъ деревня Ростокино, а за нею расположился поселокъ, носящій заводскій характеръ, изъ построекъ окружной дороги и недавно возникшихъ фабрикъ. Переѣхавъ полотно Ярославской желѣзной дороги, мы находимъ вновь образовавшіяся селенія чисто городского характера, съ чайными, трактирами и лавченками и дачныя мѣста: Лосиноостровская, Джамгаровка и др., затѣмъ дальше слѣдуетъ деревня Малыя Мытищи, а влѣво отъ дороги цѣлый рядъ дачныхъ поселковъ, идущихъ до села Большихъ Мытищъ. Линія всѣхъ этихъ поселковъ тянется на 20 верстъ. Такимъ образомъ здѣсь на лицо имѣется громадная городская неблагоустроенная улица съ пылью, грязью, съ выброшенными на дорогу нечистотами. Съ проведеніемъ трамвая по шоссе, заселеніе этихъ мѣстъ будетъ еще быстрѣй, и та опасность максималь-

ной заболѣваемости и смертности, которую мы имѣемъ въ кольцѣ пригородовъ и указана мною раньше, распространится неудержимымъ потокомъ на разстояніи 20 верстъ. Но очагъ зараженія не остановится на мѣстѣ, а попадетъ еще дальше. Недалеко отъ Б. Мытищъ находится деревня Тарасовка съ дачнымъ поселкомъ и село Пушкино съ фабриками и дачами. Разстояніе между этими селеніями и Б. Мытищами 2—3 версты. Эти селенія могутъ слиться, и тогда получится городская неблагоустроенная улица въ 30 верстъ. Теперь еще вблизи нея есть кое-гдѣ зелень, небольшіе перелѣски, луга и садики, но все это исчезнетъ при надобности въ строительныхъ участкахъ, и получится сплошное селеніе. Подобное явленіе замѣчается и за другими заставами. Такія загородныя улицы, подступая къ Москвѣ со всѣхъ сторонъ, въ скоромъ времени сольются и образуютъ колоссальную территорію въ нѣсколько сотъ квадратныхъ верстъ съ самыми ужасными антисанитарными условіями.

Большое скопленіе людей на небольшой территоріи вызываетъ необходимость въ постройкѣ разныхъ санитарныхъ сооруженій, а ихъ нигдѣ нѣтъ. Обыкновенно участокъ земли, предназначенный подъ поселокъ, планируется весь подъ застройку, не оставляя мѣстъ для общественнаго лѣса или парка, площадокъ для игръ и др. Не оставляется даже необходимой земли для свалокъ, устройства очистительныхъ сооруженій, для постройки общественныхъ зданій. При расширеніи поселка совсѣмъ не имѣется запасовъ земли. Землевладѣльцы въ большинствѣ случаевъ не заботятся объ устройствѣ водоснабженія, предоставляя каждому арендатору подумать объ этомъ самому.

Часто планируются участки подъ застройку болотистые или завѣдомо нездоровые безъ осушки мѣстности.

Всѣ поселки очень похожи другъ на друга. Та же прямая скучная линія улицъ и на квадраты разбитые участки встрѣчаются во всѣхъ вновь устроенныхъ поселкахъ.

Поселки устраиваются очень просто. Берется планъ, линейки и проводятся на немъ параллельныя линіи, а къ нимъ перпендикулярныя. Такъ образуются строительные участки, которые и разбиваются на мѣстахъ приглашеннымъ землемѣромъ, не соображаясь ни съ рельефомъ мѣстности, ни съ заболоченностью и отсутствіемъ питьевой воды. Мамонтовка, Чухлинка, Салтыковка, Тайнинское удивительно похожи другъ на друга.

Приходится сильно бороться со всѣми неустройствами и недостатками поселка, когда онъ уже застроенъ.

Ввиду того, что свободныхъ пространствъ, про которыя такъ краснорѣчиво говорилось въ рекламахъ, въ дѣйствительности не оказывается, жители вынуждены бываютъ въ лицѣ обществъ благоустройства арендовать необходимую землю для общественнаго пользованія у тѣхъ же владѣльцевъ или же у ихъ сосѣдей.

Поселокъ „Клязьма“ платитъ, напримѣръ, Удѣльному Вѣдомству 100 рублей за паркъ, такъ какъ это Вѣдомство грозило его застроить. Въ Новыхъ-Сокольникахъ платятъ владѣльцу Ковалеву за 6 десятинъ парка, про который раньше говорилось въ рекламѣ. Лосиноостровское общество сняло 3 десятины земли подъ свалки. Поселокъ Сходня купилъ у Леденцовскаго Общества землю подъ паркъ и т. д. Но часто владѣлецъ, какъ, напримѣръ въ Китаевскомъ поселкѣ, совершенно не хочетъ идти навстрѣчу необходимости уступить въ аренду земли подъ общественныя нужды и не даетъ земли ни одного аршина, несмотря на свои широковѣщательныя рекламы.

Канализаціи ни въ одномъ поселкѣ нѣтъ. Удаленіе нечистотъ происходитъ крайне примитивно. Въ большинствѣ случаевъ нѣтъ даже свалокъ. Нерѣдко нечистоты вывозятся въ ближайшій лѣсъ, служащій для гулянья. Иногда нечистоты поступаютъ на удобреніе полей.

Водоснабженіе поставлено крайне плохо. Ни въ одномъ поселкѣ, за исключеніемъ Гирѣева, нѣтъ водопровода. Жители пользуются въ большинствѣ случаевъ изъ копаныхъ, срубныхъ колодцевъ. Мною были изслѣдованы многіе колодцы: вода въ колодцахъ крайне плоха—обнаружены амміакъ и громадное количество органическихъ и гніющихъ веществъ, являющихся доказательствомъ проникновенія сточныхъ водъ изъ помойныхъ, выгребныхъ ямъ и изъ конюшенъ.

Вода изъ водосточныхъ канавъ улицъ идетъ въ пруды, гдѣ купаются. Въ песчаныхъ мѣстахъ водоносные горизонты заражаются изверженіями отъ людей и животныхъ.

Во всѣхъ поселкахъ освѣщеніе очень скудное: производится керосиновыми фонарями; кое-гдѣ имѣются керосино-калильные фонари какъ напримѣръ въ Гирѣевѣ, на Клязьмѣ и др. Въ трехъ поселкахъ совсѣмъ отсутствуетъ освѣщеніе: Санитарный надзоръ и врачебное дѣло поставлены слабо. Очень немногіе врачи живутъ постоянно въ поселкахъ, въ большинствѣ случаевъ только лѣтомъ. Больницъ и лечебницъ нѣтъ, кое-гдѣ имѣются только амбулаторіи, да и то онѣ часто закрываются и дѣятельность ихъ уменьшается. Въ фабричныхъ поселкахъ это дѣло поставлено лучше. Очень немногіе поселки имѣютъ пожарные обозы. Школъ въ поселкахъ недостаточно, хотя въ послѣднее время возникаютъ и среднія школы.

Однимъ изъ самыхъ больныхъ мѣстъ поселковъ является отсутствіе самоуправленія и принудительнаго обложенія для общественныхъ нуждъ. Существующія общества благоустройства не достигаютъ своей цѣли, такъ какъ не имѣютъ принудительнаго характера, и большинство дачевладѣльцевъ отказывается участвовать въ нихъ. Кругъ дѣятельности обществъ благоустройства ограничивается самыми скромными рамками: заботою объ освѣщеніи, устройствѣ баловъ для молодежи, найма охраны, аренды земли для общественныхъ нуждъ.

Несмотря на описанныя мною выше ужасныя санитарныя условія, цѣны на землю въ поселкахъ стоятъ ненормально высокія, благодаря земельной спекуляціи. Земля, стоившая самому владѣльцу 150—300 руб. за десятину, дѣлилась на мелкіе участки и продавалась за 3600—24.000 руб. (1 р. 50 к.—10 р. кв саж.) Въ Ново-Сокольникахъ 10.000 руб., въ Китаевскомъ поселкѣ 12.000—24.000 руб. Но нерѣдко бывали случаи, что земля оцѣнивалась въ 50 000 р. (Зыково) за десятину. Въ среднемъ можно считать продажную цѣну земли за десятину 10.000—24.000 рублей. Владѣлецъ земли наживалъ безъ всякаго труда, не затрачивая почти ничего, 1.000% и даже 5.000%. Разбивая землю на квадратныя сажени, владѣльцы ловко маскируютъ этимъ настоящую цѣнность земли. Насколько взвинчены подъ Москвою цѣны на землю, видно изъ того, что подъ Лондономъ земля, купленная подъ поселокъ на разстояніи 35 верстъ, т.-е. на такомъ же, на какомъ находится Малаховка отъ Москвы, оцѣнивается всего въ 50 коп. за кв. саж. или 1.200 руб. за десятину. Московское Городское Самоуправленіе купило для полей орошенія чудную землю съ прекраснымъ лѣсомъ, паркомъ, цвѣтущими лугами на разстояніи 15—18 верстъ отъ Москвы за 1.000—1.500 рублей за десятину, (40 коп. за кв. саж.)—имѣнія Зенина, Наташина и друг.

Арендная плата за землю является также очень высокою и колеблется отъ 5 коп. до 1 р. 10 к. за кв. сажень, притомъ она быстро растетъ. Слѣдовательно, за десятину аренды земли приходится платить отъ 120 руб. до 2 640 рублей. Среднюю цѣну можно считать около 800—1.000 рублей.

Какъ быстро растутъ арендныя цѣны, видно изъ того, что за 2 года, напримѣръ, въ нѣкоторыхъ поселкахъ онѣ возвысились на 50, 100, и даже 140%. Подъ Лондономъ арендная цѣна на землю въ садахъ-городахъ составляетъ около 20 коп. (15—30 коп. за квад. саж.) и приэтомъ она не поднимается. Принимая во вниманіе, что на этой землѣ устроены цѣнныя сооруженія, какъ-то канализація, водопроводъ, мостовыя, тротуары, бульвары и другія, то такую стоимость аренды сравнительно съ московскою можно считать прямо ничтожною.

Цѣны на квартиры въ поселкахъ уже догоняютъ городскія. За 3—4 комнаты безъ всякихъ удобствъ (безъ водопровода и канализаціи) и отопленія платятъ въ Вишнякахъ 20—30 руб., а въ Люберцахъ (20 верстъ отъ Москвы) 20—25 рублей. Въ поселкахъ, находящихся ближе къ Москвѣ, напримѣръ въ Гирѣевѣ, платятъ еще дороже,— 40—45 руб. за такую же квартиру. Такія же приблизительно цѣны встрѣчаются въ другихъ поселкахъ. Цѣны приэтомъ быстро повышаются. Въ Люберцахъ цѣна за комнату въ одно окно повысилась съ 6 рублей до 7—9 рублей; и въ с. Богородскомъ съ 8—12 до 15—20 рублей. *) Во многихъ поселкахъ лѣтомъ повышаютъ цѣны на 3—5 рублей въ мѣсяцъ и даже больше. Сравнивая эту плату за квартиру съ цѣнами въ садахъ-городахъ подъ Лондономъ,—мы видимъ, что въ поселкѣ Гемстедтѣ за домикъ въ 3—4 комнаты платятъ всего 12—14 рублей, при этомъ имѣются на лицо всѣ удобства: ванны, погреба, электрическое освѣщеніе, канализація и водопроводъ.

IV.

Есть и подъ Москвою нѣкоторыя дачныя мѣстности, которыя сохранились въ полной неприкосновенности. Это произошло отъ того, что онѣ принадлежали городу, государству или очень богатымъ людямъ. Однимъ изъ такихъ мѣстъ являются Сокольники. Какъ дачное мѣсто, оно было извѣстно болѣе 60 лѣтъ тому назадъ. Съ тѣхъ поръ остался вѣковой роскошный лѣсъ, обращенный теперь въ паркъ, имѣющій площадь почти 600 десятинъ. На ряду съ гигантскими столѣтними соснами сдѣланы новыя посадки самыхъ разнообразныхъ породъ деревьевъ: темно-бархатные кедры и пихты, лиственницы, широколистные звѣздообразные клены перемежаются между дубами и вязами; серебристые тополя ярко выдѣляются своею бѣлизною. Всюду проведены дорожки, усыпанныя пескомъ. Мѣстами устроены уютные уголки изъ зелени и декоративныхъ растеній. Вырыты пруды, тянущіеся на большое пространство въ видѣ каналовъ. Пруды обсажены серебристыми тополями. Красивыя бесѣдки, перекидные мостики и искусственные гроты украшаютъ паркъ. Во многихъ мѣстахъ разбиты клумбы съ цвѣтами. Ярко-зеленые газоны разнообразятъ чащу лѣса. Паркъ и весь поселокъ поддерживается въ образцовой чистотѣ. Дорожки аккуратно подметаются. Въ лѣсу по всѣмъ направленіямъ проведены гладкія, ровныя, прекрасныя шоссе, удобныя для ѣзды въ экипажѣ, верхомъ и на автомобилѣ. Лѣтомъ въ жаркую погоду шоссе поливаются.

*) Всѣ приведенныя цѣны взяты по свѣдѣніямъ, собраннымъ до 1915 года.

„Сокольники". Богородское шоссе.

„Сокольники". Майскій просѣкъ.

Распланированы Сокольники очень красиво. Лучеобразныя просѣки идутъ отъ центра Сокольниковъ,—такъ называемаго „круга“.

Дачи стоятъ только по одной сторонѣ просѣкъ. Благодаря этому получается полная иллюзія, что каждая дача стоитъ въ лѣсу, такъ какъ онѣ окружены съ двухъ сторонъ незастроеннымъ лѣсомъ.

„Сокольники“. Китайская бесѣдка.

„Сокольники“. Ширяево поле.

Нѣкоторыя просѣки-улицы спланированы по прямымъ линіямъ и съ ихъ концовъ открываются красивыя перспективы на бесѣдку-павильонъ „круга„ и лѣсъ. Другія улицы образуютъ живописныя закругленія, что придаетъ поселку особенно уютный и ласкающій видъ. Всѣ улицы въ поселкѣ шоссированы и сравнительно не широки. Между линіями дачъ и шоссейною мостовою идетъ пѣшеходная дорожка съ прекрасною аллеею изъ тополей и живою изгородью. Рядомъ съ дорожкою устроена дренажная канава. Около каждой дачи имѣются небольшіе сады съ массою цвѣтовъ. Только немногія дачи обладаютъ большими владѣніями.

„Сокольники“.

Большинство дачъ выстроены съ красивой архитектурой и стоятъ въ срединѣ своихъ владѣній. Отъ каждой дачи до незастроеннаго лѣса не больше 1—2 минутъ ходьбы. При такой планировкѣ, какую мы находимъ въ Сокольникахъ, легко провести дальнѣйшее благоустройство, какъ, напримѣръ, канализацію, такъ какъ благодаря болѣе тѣснымъ расположеніямъ построекъ можно дешево и удобно оборудовать канализіонную линію, хотя въ этомъ, т. к. здѣсь живутъ только лѣтомъ, надобности пока не имѣется.

Въ центральной части Сокольниковъ, среди лѣсныхъ пространствъ, устроена большая площадка для подвижныхъ игръ: тениса, футбола и т. д. Въ поселкѣ имѣется водопроводъ, изъ котораго производится поливка улицъ бочками. Всѣ пѣшеходныя дорожки тщательно очищаются отъ грязи и сора. При устройствѣ парка и всей мѣстности осушено много сырыхъ нездоровыхъ мѣстъ, а болота превращены въ прекрасные пруды. Никакихъ промышленныхъ заведеній въ поселкѣ не имѣется. Магазины и торговля находятся на окраинахъ поселка въ немногихъ пунктахъ. Паркъ и поселокъ расположены въ сухой здоровой песчаной мѣстности. Застроенное и загороженное пространство въ Сокольникахъ составляетъ не больше $^1/_{10}$ всей площади, а остальная часть находится подъ лѣсомъ и лугами.

Благодаря заботливому отношенію Московскаго Городского Управленія, Сокольники представляютъ самое лучшее дачное мѣсто подъ Москвою въ смыслѣ благоустройства, красоты и величины парка и поселка, и желательно, чтобы этотъ поселокъ послужилъ образцомъ при устройствѣ новыхъ.

„Сокольники". Пруды.

Для людей, проводящихъ лѣто въ городѣ, Сокольники являются незамѣнимымъ мѣстомъ отдыха, какъ въ праздничные дни, такъ и въ будни. Находясь на окраинѣ города, они являются прекраснымъ городскимъ паркомъ. Десятки тысячъ, а можетъ быть даже сотни тысячъ людей наполняютъ паркъ въ воскресные дни. Здѣсь имѣется народное гулянье. Паркъ даетъ возможность подышать свѣжимъ, чистымъ воздухомъ трудовому человѣку и отдохнуть на лонѣ прекрасной природы.

Какъ ни великъ паркъ въ Сокольникахъ, но для такого огромнаго города, какъ Москва, онъ является все-таки недостаточнымъ, поэтому былъ возбужденъ вопросъ о пріобрѣтеніи находящагося рядомъ съ Сокольниками громаднаго, имѣющаго почти 6000 десятинъ, чуднаго вѣкового лѣса, такъ называемаго „Погоннолосинаго Острова", принадлежащаго казнѣ.

Этотъ лѣсъ еще теперь сравнительно мало застроенъ. Городское самоуправленіе неоднократно ходатайствовало передъ прави-

тельствомъ объ отчужденіи этого лѣса городу съ тѣмъ, чтобы сдѣлать его заповѣднымъ. Но вопросъ этотъ еще до сихъ поръ не рѣшенъ.

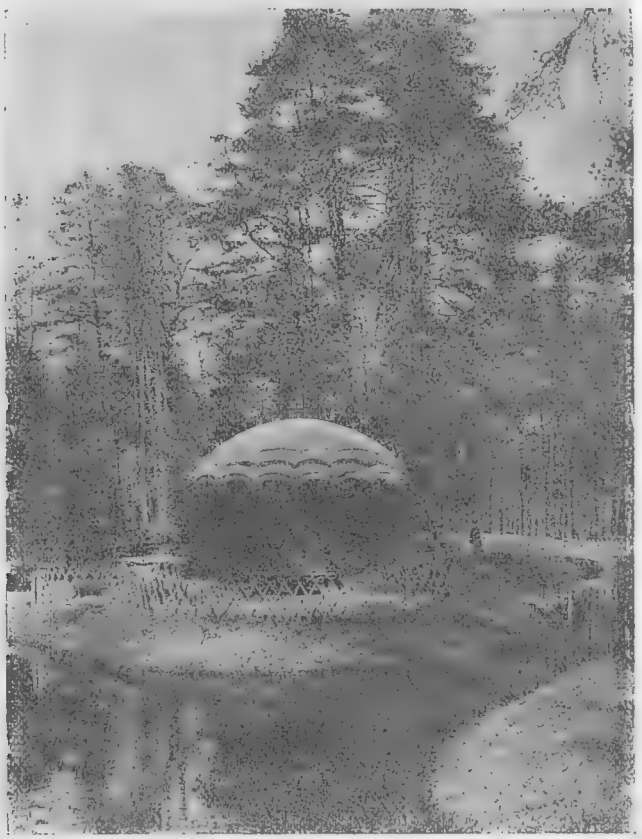
„Сокольники".

По красотѣ этотъ лѣсъ не уступаетъ Сокольникамъ, а по величинѣ превосходитъ. Во многихъ мѣстахъ онъ такъ густъ, что въ самые ясные дни солнце не проникаетъ въ его лѣсныя дебри. Кусты орѣшника растутъ между огромными деревьями, образуя живую стѣну. Гигантскія ели образуютъ сплошныя заросли, придающія лѣсу синевато-бархатный оттѣнокъ, тянущіяся на нѣсколько верстъ, переходя мѣстами въ небольшія полянки, покрытыя мелкими веселыми березками.

Лѣсъ тянется вдоль полотна Ярославской ж. д. на пространствѣ 20 верстъ, и въ большей своей части обладаетъ сухою почвою. На всемъ своемъ протяженіи онъ производитъ впечатлѣніе могучаго почти дѣвственнаго лѣсного царства. Какъ-то не вѣрится, что около большого города могъ сохраниться такой великолѣпный, почти нетронутый лѣсъ.

Въ этомъ лѣсу расположилось нѣсколько дачныхъ поселковъ. Вблизи Сокольниковъ устроена сравнительно недавно дачная мѣстность „Лосиный Островъ". По типу своему она напоминаетъ Сокольники, съ такими же красивыми просѣками и дачами. Этотъ поселокъ

распланированъ довольно хорошо, и условія дачной жизни здѣсь сносныя. Всѣ дачи окружены незастроеннымъ лѣсомъ. Недалеко находится старинное дачное мѣсто, сельцо Богородское, которое грѣшитъ всѣми неустройствами и антисанитарными условіями, присущими подмосковнымъ поселкамъ. Въ двухъ верстахъ отъ этого селенія расположился поселокъ близъ станціи „Бѣлокаменная". Это мѣсто теперь еще находится въ довольно хорошемъ видѣ. Но въ виду плохой планировки и разбивки большихъ земельныхъ участковъ подъ выстройку дачъ, вся эта мѣстность, поглотивъ лѣсныя пространства, скоро превратится въ плохонькое пригородное селеніе со всѣми ихъ недостатками. Кругомъ мѣстность содержится въ крайне неряшливомъ видѣ. Всюду видны не выкорчеванные пни и неубранный срубленный лѣсъ. Дальше въ 3—4 верстахъ отъ „Бѣлокаменной" находится дачный поселокъ, населенный зимниками,—такъ называемая



„Сокольники".

„Десятая верста" или „Лосиноостровская". Этотъ поселокъ носитъ уже полугородской характеръ со всѣми присущими ему недостатками, пылью, грязью. Въ селеніи имѣется множество торговыхъ заведеній. Распланировка поселка крайне плоха, сдѣлана по общему шаблону съ большими участками для дачъ, но съ маленькимъ общественнымъ паркомъ.

Вмѣщая нѣсколько большихъ поселковъ, двѣ громадныхъ больницы и лѣсную школу, лѣсъ „Погоннолосиный островъ" до сихъ

поръ еще въ большей своей части не застроенъ и представляетъ для Москвы громадную цѣнность, какъ источникъ оздоровленія городского населенія. Лѣсъ раздѣленъ прямыми просѣками на квадратные участки для веденія правильной эксплоатаціи съ обозначеніемъ

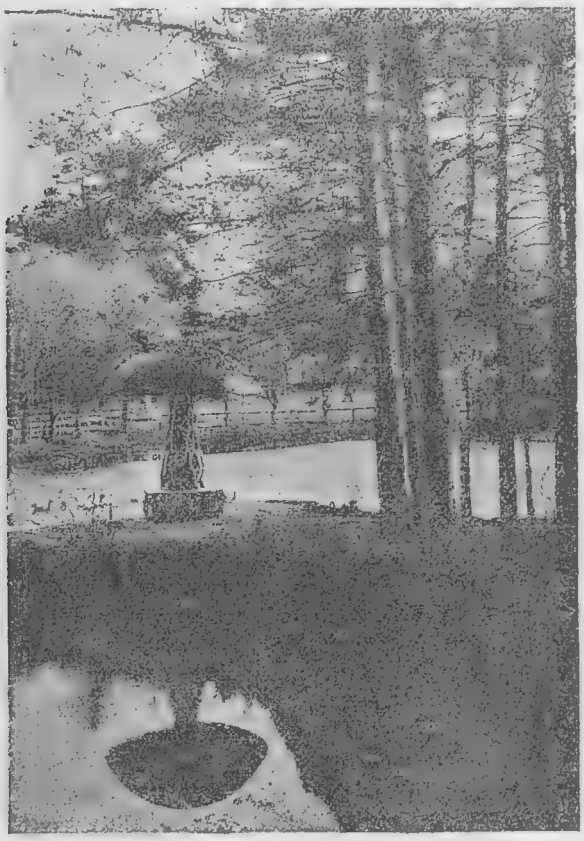
„Сокольники". Путяевскій оврагъ
Бесѣдка.

времени посадковъ. Раньше здѣсь былъ образцовый порядокъ. Велось правильное лѣсное хозяйство, былъ прекрасный питомникъ и устроена лѣсная школа, никакихъ построекъ въ лѣсу не воздвигалось, лѣсъ стоялъ въ полной своей неприкосновенности. Но за послѣднее время началось расхищеніе этого драгоцѣннаго народнаго имущества. Произведены безсистемныя, колоссальныя, сплошныя вырубки внутри лѣса. Громадныя пространства предназначены подъ дачные поселки безъ раціонально выработаннаго плана. Лѣсъ постепенно застраивается съ боковъ, а внутри вырубается. Теперь уже цѣлые десятки десятинъ внутри лѣса представляютъ изъ себя унылыя поляны съ сиротливо стоящими невыкорчеванными пнями.

Въ скоромъ времени лѣсу этому грозитъ исчезнуть. Необходимо употребить всѣ усилія, чтобы сдѣлать его заповѣднымъ.

Нельзя не указать также на прекрасный лѣсъ и дачное мѣсто, находящееся на востокѣ отъ Москвы, такъ называемый „Измайловскій звѣринецъ", имѣющій около 400 десятинъ. Здѣсь была во времена

Алексѣя Михайловича царская охота. Тогда онъ былъ огороженъ, и въ немъ содержались различные звѣри въ дикомъ состояніи. До февральскаго переворота это владѣніе принадлежало Дворцовому Вѣдомству. Въ большей своей части это мѣсто занято сосновымъ боромъ. Въ срединѣ лѣса находится большой участокъ изъ вѣковыхъ липовыхъ деревьевъ, гдѣ помѣщается образцовая пасѣка, пчеловодная школа и дворецъ временъ Алексѣя Михайловича. Въ этой дачной мѣстности проведены шоссированныя дороги, устроенъ дренажъ. По улицамъ дачи стоятъ по одной линіи, имѣя противъ себя незастроенный лѣсъ. Въ срединѣ бора вырытъ большой круглый прудъ съ чистою водою для купанья. „Измайловскій звѣринецъ“, какъ дачное



„Сокольники“.

мѣсто, хотя уступаетъ Сокольникамъ, но тоже сравнительно благоустроено. Застроенное и загороженное пространство занимаетъ незначительную часть всего бора. Плотность населенія здѣсь небольшая. Въ лѣсу есть много цвѣтущихъ луговинокъ и протекаетъ небольшая рѣчка. Во время цвѣтенія липъ сладкій ароматъ цвѣтовъ примѣшивается къ смолистому запаху лѣса. Поселокъ въ общемъ спланированъ недурно и цѣлесообразно. Боръ выходитъ на Владимірское шоссе, къ которому также примыкаютъ другіе лѣса разныхъ владѣній. Находясь рядомъ съ городомъ за Семеновскою заставою, этотъ лѣсъ могъ также служить мѣстомъ отдыха для живущихъ въ

городѣ лѣтомъ москвичей, для школьныхъ экскурсій и дѣтскихъ игръ, но благодаря отсутствію удобныхъ путей сообщенія и неблагоустройству пригорода Благуша, черезъ который приходится проходить, его посѣщаютъ сравнительно меньше, чѣмъ Сокольники. Есть свѣдѣнія, что и этотъ лѣсъ предполагается застроить дачами. Необходимо его также сдѣлать заповѣднымъ, превративъ въ городской паркъ. На ряду съ этими дачными мѣстами нужно упомянуть также про вновь возникшіе сравнительно недавно дачные поселки Удѣльнаго Вѣдомства. Однимъ изъ типичныхъ поселковъ является „Клязьма", который находится на берегу рѣки Клязьмы и лежитъ вблизи другой рѣки Учи. Природа здѣсь очень хороша; почва сухая; лѣсъ сосновый—съ небольшою примѣсью березы средняго возраста.

„Сокольники". Путяевскій оврагъ.

Съ береговъ рѣки Клязьмы открывается красивая панорама на луга, лѣса и близлежащія деревни. Какъ дачная мѣстность, по природнымъ условіямъ „Клязьма" могла бы быть одною изъ лучшихъ и давать много здоровыхъ удовольствій здѣсь живущимъ и пріѣзжающимъ на прогулки изъ города. Тутъ имѣется хорошее купанье, можно кататься на лодкѣ. Здоровый рѣчной спортъ могъ найти здѣсь пріютъ и процвѣтать. Какое огромное и полезное удовольствіе могло бы доставить это мѣсто для дѣтскихъ школьныхъ экскурсій.

Но, благодаря неумѣлой и неудачной планировкѣ, красивая природа испорчена, и всей мѣстности приданъ однообразный, скучный,

унылый видъ. Улицы разбиты по прямымъ линіямъ и образуютъ однообразные прямоугольные кварталы, сплошь занятые дачными участками. На всѣхъ улицахъ дачи стоятъ по обѣимъ сторонамъ, образуя со своими владѣніями огромное сплошное застроенное пространство въ сотни десятинъ. Они или грязны или пыльны. Аллей около дорогъ и настоящаго дренажа нѣтъ. Каждая дача, обладая большимъ земельнымъ участкомъ, стоитъ въ глубинѣ его и огорожена. Въ поселкѣ виденъ только некрасивый сплошной заборъ, что страшно утомляетъ зрѣніе и производитъ непріятное впечатлѣніе. Незастроеннаго лѣса кругомъ не осталось.

„Клязьма". Аллея.

Вмѣсто того, чтобы оставить передъ дачами небольшіе сады, какъ въ Сокольникахъ, а остальной лѣсъ предоставить въ общее пользованіе, что дало бы возможность сохранить красивую природу и позволило благоустроить всю мѣстность за болѣе дешевую цѣну, „Удѣльное Вѣдомство, разбивъ все свое владѣніе на большіе участки величиною до 2 десятинъ съ цѣлью только выгодной эксплоатаціи земли, тѣмъ самымъ испортило мѣстность и затормозило введеніе какихъ-либо благоустройствъ и санитарно-техническихъ сооруженій.

Въ серединѣ поселка, правда, есть небольшой паркъ, занимающій около 20 десятинъ земли. Въ паркѣ имѣется бесѣдка для музыки и кругъ для танцевъ. Паркъ разбитъ некрасиво, имѣетъ казенный видъ. Ввиду громаднаго числа лицъ, посѣщающихъ паркъ, и отсутствія какихъ-либо санитарныхъ приспособленій, онъ имѣетъ крайне неряшливый видъ. Во всей мѣстности замощенныхъ и шоссированныхъ дорогъ нѣтъ.

Водоснабженіе производится изъ колодцевъ. Недавно здѣсь устроенъ артезіанскій колодецъ для находящихся здѣсь воинскихъ частей.

Въ общемъ, это дачное мѣсто, несмотря на прекрасныя и богатыя дачи, представляетъ неблагоустроенный скучный поселокъ,

растянувшійся на большое пространство съ микроскопическимъ паркомъ и безъ лѣса.

Въ послѣднее время здѣсь стало возникать также много и торговыхъ заведеній. Отсутствіе большого парка заставляетъ молодежь толпиться у станціи.

Подобная обработка мѣстности подъ поселокъ, какую мы тутъ встрѣчаемъ, предрѣшаетъ превращеніе его въ поселокъ чисто городского характера и не даетъ возможности пользоваться этимъ мѣстомъ жителямъ, живущимъ лѣтомъ въ городѣ, для прогулокъ и для устройства школьныхъ экскурсій.

Удѣльное Вѣдомство, обладая большими лѣсными угодьями, состоящими изъ сосноваго и еловаго сухого лѣса, расположенными между Ярославской и Нижегородской желѣзными дорогами, кромѣ стариннаго дачнаго мѣста Пушкино разбило вновь подъ дачные участки свои земли близъ станцій Тайнинской, Тарасовки и Братовщины. Всѣ они устроены по такому же типу, какъ и Клязьма. Весь лѣсъ безъ остатка планируется подъ дачные участки. Когда еще не всѣ участки застроены, то эти земли представляютъ собою хорошую дачную лѣсную мѣстность.

„Клязьма“. Хутора.

Но какъ только они застроены, то отъ лѣса остается одно воспоминаніе, и получается сплошной поселокъ.

Такъ, напримѣръ, около ст. Братовщина мы имѣемъ прекрасный еловый незастроенный лѣсъ, такъ какъ здѣсь еще не всѣ участки использованы. Но поселки Пушкино, Новая Тарасовка, Клязьма и Тайнинская почти слились и образовали сплошное большое селеніе, тянущееся на нѣсколько верстъ.

Необходимо также упомянуть про много рекламировавшій себя, такъ называемый „благоустроенный“ поселокъ Новое Гирѣево. Въ немъ, хотя и имѣется водопроводъ и даже торцовыя мостовыя и хорошее освѣщеніе, но общественнаго парка нѣтъ. Мостовыя содер-

жатся въ безпорядкѣ. Когда не было разбито подъ строительные участки сосѣднее имѣніе Старое Гирѣево, то этотъ поселокъ имѣлъ рядомъ лѣсъ. Но теперь послѣ застройки его, не имѣя у себя парка, поселокъ потерялъ всякую цѣнность и превратился просто въ городокъ. Кромѣ того Гирѣево расположено въ низинѣ и во многихъ мѣстахъ имѣетъ сырую и болотистую почву, а между тѣмъ не сдѣлано достаточно дренажа, и многіе участки могутъ считаться нездоровыми. Принимая во вниманіе, что этотъ поселокъ предназначенъ и для зимней жизни, отсутствіе канализаціи въ немъ является существеннымъ недостаткомъ. При возникновеніи же вопроса объ устройствѣ канализаціи, здѣсь будетъ встрѣчаться много затрудненій, такъ какъ нѣтъ необходимыхъ свободныхъ земель для очистительныхъ сооруженій. Стоимость земли при этомъ очень высока. Планировка его также неудачна. Между тѣмъ великолѣпная дубовая рощица была здѣсь сравнительно недавно. Въ рощицѣ помѣщалась красивая усадьба, къ которой вела шоссейная дорога, усаженная деревьями и съ живою изгородью. Дорога, живописно извиваясь, проходила мимо церкви черезъ прекрасныя луговинки съ цвѣтами. Довольно большой сосновый лѣсъ съ прудомъ примыкалъ къ усадьбѣ. Среди сосенъ встрѣчались могучіе столѣтніе дубы. Теперь все это испорчено или уничтожено.

Между тѣмъ при правильной планировкѣ можно здѣсь устроить прекрасный, образцовый дачный или зимній поселокъ, сохранивъ всю красоту и все лучшее, уцѣлѣвшее отъ прежнихъ временъ. Имѣніе Старое Гирѣево примыкаетъ къ лѣсу „Измайловскій звѣринецъ“ и находится въ 4 верстахъ отъ заставы. Желательно бы его пріобрѣсти городу.

V.

Выселеніе жителей изъ Москвы въ пригороды и близлежащіе поселки можетъ смягчить квартирную нужду, вредъ отъ скопленія людей на небольшой территоріи и ослабить земельную спекуляцію. Но это произойдетъ только въ томъ случаѣ, когда разселеніе идетъ планомѣрно, цѣлесообразно и создается въ интересахъ выселяющихся государствомъ, городомъ или общественными учрежденіями подъ контролемъ органовъ самоуправленія. Если же разселеніе жителей изъ города предоставлено на произволъ судьбы и идетъ стихійно, то создаются, какъ мы видимъ, самыя неблагопріятныя условія совмѣстнаго жительства людей, даже въ худшей формѣ, чѣмъ въ самомъ городѣ. Тогда вновь заселенныя мѣста превращаются въ очаги заразныхъ болѣзней.

Ввиду отсутствія органовъ самоуправленія и какой-либо регламентаціи, здѣсь не имѣется даже возможности бороться съ вредными послѣдствіями скопленія людей на небольшой площади.

Земля въ новыхъ мѣстахъ, какъ мы видимъ, также быстро повышается въ цѣнѣ. Поселенцы, предоставленные только аппетитамъ землевладѣльцевъ, скоро начинаютъ страдать отъ страшной земельной спекуляціи. Взвинчиваніе цѣнъ на землю доходитъ до невѣроятныхъ размѣровъ.

Строительные земельные участки созрѣваютъ только съ точки зрѣнія ренты, безъ всякихъ другихъ соображеній. Неустроенныя, какъ слѣдуетъ, новыя мѣста быстро загрязняются, и разочарованное населеніе перекочевываетъ въ другія, которыя въ будущемъ ждетъ та же участь. Полоса такого загрязненія охватываетъ все большую

площадь и идетъ все дальше и дальше отъ Москвы. Параллельно съ ухудшеніемъ санитарныхъ условій идетъ повышеніе цѣнъ на землю, дома и квартиры. Часто прекрасная по своимъ естественнымъ условіямъ земля, привлекая поселенцевъ своею красотою и здоровыми условіями жизни,—ввиду отсутствія правильнаго плана застройки, настолько обезображивается, что теряетъ всякій смыслъ переселенія въ нее. Между тѣмъ количество свободной земли подъ городомъ ограничено.

Послѣ дикой, хаотичной застройки всѣхъ земель скоро исчезнутъ подъ Москвою лѣса, луга и поля, и всѣ окрестности превратятся въ сплошной, огромный неблагоустроенный пригородъ характера слободы.

Весь городъ въ цѣломъ лишится притока кислорода, лѣсовъ и полей, необходимаго для вентиляціи и обеззараживанія загрязненнаго городского воздуха

Послѣ превращенія окрестностей Москвы въ сплошныя поселенія, некуда будетъ поѣхать или пойти небогатому человѣку или рабочему, живущему постоянно въ городѣ, отдохнуть въ праздничный день отъ труда, пыли, копоти, отравленнаго городского воздуха. Чистый воздухъ для человѣка нуженъ, какъ вода и пища. Усталый человѣкъ освѣжается новыми впечатлѣніями, общеніемъ съ природою, и мысль начинаетъ бодрѣе работать. Продолжительное пребываніе на воздухѣ даетъ возможность развитія спорта и игръ, что укрѣпляетъ и оздоровляетъ тѣло.

Мѣста съ красивою природою даютъ импульсъ для мысли и развитія эстетическаго чувства, а это отучаетъ людей отъ дурныхъ привычекъ и вредныхъ развлеченій—пьянства, картъ и пріучаетъ къ хорошимъ удовольствіямъ, дѣлая людей нравственнѣе и здоровѣе.

Застройка окрестностей заставитъ вѣчно пребывать многомилліонное населеніе въ городѣ въ ужасной атмосферѣ отравленнаго пылью воздуха. Это грозитъ вырожденіемъ населенія. Особенно будутъ страдать отъ этого дѣти.

Некуда будетъ сдѣлать съ ними экскурсій. Негдѣ имъ будетъ поиграть и подышать на чистомъ воздухѣ, побѣгать по лугамъ, посмотрѣть на лѣсъ, сорвать цвѣточекъ, травку и увидѣть рѣчку. Дѣти будутъ лишены самой свѣтлой и невинной радости. Нѣжный хрупкій дѣтскій организмъ не будетъ имѣть возможности набраться силъ изъ незагрязненнаго источника нетронутой природы. При такихъ условіяхъ ребенокъ будетъ расти хилымъ, способнымъ къ вырожденію и малодѣятельнымъ.

Пытливый дѣтскій умъ ищетъ для себя пищи. Никто не можетъ дать для этого лучшаго матеріала, какъ природа съ ея разнообразіемъ формъ, красокъ и вѣчно смѣняющейся жизнью. При общеніи съ природою ребенокъ привыкаетъ къ здоровому времяпрепровожденію и отучается отъ дурныхъ инстинктовъ, укрѣпляя умъ.

Съ проведеніемъ загородныхъ линій электрическаго трамвая заселеніе окрестностей Москвы произойдетъ еще быстрѣе. Необходимо поэтому, прежде чѣмъ строить новыя линіи трамвая, провести въ жизнь соотвѣтствующія строительныя и санитарныя требованія къ вновь возникающимъ поселкамъ. Только тогда проведеніе новыхъ линій загородныхъ трамваевъ окажетъ благотворное вліяніе на разселеніе жителей Москвы по окрестностямъ.

Все что касается застройки окрестностей г. Москвы, можно примѣнить и ко всѣмъ большимъ русскимъ городамъ, гдѣ также замѣчаются подобныя явленія.

Для правильнаго распредѣленія увеличивающагося населенія г. Москвы и уничтоженія вредныхъ послѣдствій отъ скопленія людей на небольшой территоріи необходимы мѣропріятія слѣдующаго характера: оздоровленіе самаго города и окраинъ, правильное и планомѣрное расширеніе территоріи города согласно заранѣе выработанному плану, сохраненіе окрестностей въ неприкосновенномъ видѣ, устройство образцовыхъ пригородныхъ поселковъ и борьбы съ земельною спекуляціею.

Для оздоровленія города необходимо упорядочить благоустройство, какъ центральныхъ частей, такъ и окраинъ, сдѣлавъ въ первую очередь все то, что по экономическимъ соображеніямъ дешевле.

Для этого нужно оборудовать улицы и переулки такъ, чтобы лѣтомъ они не представляли источника пыли и зараженія. Въ Москвѣ, какъ и во всякомъ почти русскомъ городѣ, устройство улицъ и переулковъ не соотвѣтствуетъ современнымъ требованіямъ санитарно-технической науки. Такіе улицы и переулки, гдѣ передвиженіе незначительно, замощены цѣликомъ. Ихъ слѣдуетъ оборудовать такъ, чтобы только средина, т.-е. приблизительно $^1/_3$ всей площади улицъ, была замощена, а остальную часть мостовой необходимо выбрать и сдѣлать по бокамъ мостовой зеленыя насажденія.

Такимъ образомъ можно съэкономить матеріалъ для замощенія окраинъ, гдѣ часто совершенно нѣтъ мостовой. Послѣ указанной обработки многіе улицы и переулки будутъ красивѣе и гигіеничнѣе. Кромѣ того, получивъ экономію въ площади замощенія, мы можемъ со временемъ ввести усовершенствованную мостовую.

Для дальнѣйшаго оздоровленія улицъ необходимо вести борьбу съ пылью, для этого надо упростить поливку, устроивъ водопроводныя колонки-тумбы для поливки мостовой средствами домовладѣльцевъ. Привести въ порядокъ Садовую улицу, которая, простираясь почти на 18 верстъ длины, имѣетъ во многихъ частяхъ передъ домами сады, а въ другихъ мѣстахъ, вмѣсто садовъ, голыя пространства, служащія мѣстомъ свалокъ снѣга, а иногда и мусора. Принявъ полисады на Садовой въ свое вѣдѣніе, городъ можетъ превратить эту улицу въ одну изъ самыхъ красивыхъ и здоровыхъ улицъ Европы.

Многія улицы, находящіяся на окраинахъ города, какъ 1-я Мѣщанская, Донская, Калужская, Новослободская и другія, имѣя передъ домами полисады, а иногда довольно обширные сады, послѣ приведенія ихъ въ порядокъ и разведенія растительности въ пустыряхъ примутъ благоустроенный видъ. Тогда эти окраинныя улицы, имѣя массу зелени, будутъ обладать отличнымъ воздухомъ. Надо расширить дѣятельность Городского Самоуправленія въ использованіи свободной земли подъ скверы, газоны и древесныя насажденія.

Въ Москвѣ до сихъ поръ имѣется много садовъ въ частныхъ рукахъ; нѣкоторые изъ нихъ занимаютъ довольно обширную площадь, какъ напр. прекрасный липовый паркъ Свѣшникова на Новоблагословенной улицѣ имѣетъ до 10 десятинъ. Необходимо городу взять въ свое вѣдѣніе эти сады и парки и предоставлять ихъ въ общее пользованіе.

Необходимо также постепенно вводить на всѣхъ улицахъ усовершенствованную мостовую и вездѣ поливать. Почти у всѣхъ окраинъ и пригородовъ имѣются большія полосы земли между мостовою и линіею домовъ. Необходимо эти полосы засадить деревьями или по крайней мѣрѣ засѣять травою. Во многихъ мѣстахъ можно даже вести луговое хозяйство и содержать коровъ. При правильномъ

веденіи дѣла на подобно оборудованныхъ улицахъ содержаніе ихъ будетъ стоить недорого и даже можно получить нѣкоторый доходъ.

Необходимо безотлагательно сдѣлать дренажъ и осушить сырыя мѣста, а также замостить улицы. Матеріаломъ для мощенія можетъ служить камень, взятый съ улицъ изъ центральныхъ частей города, озаботиться постановкою правильнаго водоснабженія, закрывъ нездоровые колодцы и устроить новые или провести водопроводныя линіи изъ городского водопровода и организовать удаленіе отбросовъ, устроивъ, хотя бы на первое время, правильно постановленныя свалки или культурно-ассенизаціонныя поля.

Въ нѣкоторыхъ мѣстахъ возможно устроить сливныя станціи со спускомъ предварительно очищенной жидкости въ городскую канализацію. Для дальнѣйшаго улучшенія этого дѣла вести подготовительныя работы по устройству канализаціи и очистительныхъ сооруженій.

Постройку разныхъ санитарно-техническихъ сооруженій здѣсь можно сдѣлать проще и дешевле, такъ какъ нѣтъ мостовыхъ, которыя при прокладкѣ канализаціонныхъ и водопроводныхъ линій пришлось бы выбирать. Ввиду наличности небольшихъ строеній также легче сдѣлать домовое присоединеніе.

При правильной постановкѣ дѣла можно использовать пахотныя земли близъ пригородовъ и организовать вывозку на нихъ отбросовъ, которые могли бы служить удобреніемъ. Можно оборудовать спеціально-приспособленныя автомобили-бочки, которыя доставляли бы нечистоты на отдаленныя поля. Необходимо поставить соотвѣтствующіе опыты, выработать соотвѣтствующій типъ выгребныхъ ямъ и организовать все дѣло, научивъ населеніе. Сами жители въ этомъ отношеніи безпомощны. Какъ и что дѣлать—они не знаютъ, и помочь имъ некому. При небольшихъ затратахъ можно и сейчасъ привести пригородъ въ болѣе приличный видъ, а потомъ постепенно вводить и дальнѣйшія усовершенствованія.

Неотложною потребностью является также открытіе больницъ въ пригородахъ.

Увеличеніемъ количества растительности, устройствомъ дренажа, правильнымъ удаленіемъ нечистотъ и урегулированіемъ водоснабженія можно привести пригороды въ цвѣтущее состояніе и постепенно превратить въ пригороды—сады.

Приведеніемъ города, окраинъ и пригородовъ въ болѣе благоустроенный видъ можно заставить нѣкоторыхъ людей, выѣзжающихъ лѣтомъ на дачу, остаться въ городѣ. Когда человѣкъ можетъ найти тутъ же у себя около дома чистый воздухъ, зелень и красивыя перспективы, то ему не захочется выѣзжать изъ города. Сколько средствъ, времени и здоровья сохранилось бы для небогатыхъ людей. Вѣдь лѣтомъ изъ Москвы выселяется около 200.000 человѣкъ. На переѣздъ изъ города москвичи тратятъ ежегодно приблизительно не меньше 100 милліоновъ рублей. Половины этой суммы уже было-бы достаточно для приведенія въ порядокъ многихъ частей города

Указанныя выше мѣры являются только улучшеніемъ санитарнаго состоянія и оздоровленія уже существующихъ городскихъ и пригородныхъ поселеній. Но необходимо выработать также такія коренныя мѣропріятія, которыя не позволили бы возникновенію всѣхъ жилищныхъ золъ, а заставили увеличивающееся населеніе правильно распредѣляться на раціонально оборудованной территоріи. Для этого городъ обязанъ выработать планъ своего развитія на нѣ-

сколько десятковъ лѣтъ впередъ и точно ему слѣдовать. Въ планъ городского развитія должны входить земли не только предназначенныя къ застройкѣ, но также и тѣ, которыя могутъ понадобиться для этой цѣли въ будущемъ, кромѣ того, въ планъ должны входить земли, необходимыя для парковъ, мѣстъ отдыха, новыхъ улицъ, дорогъ, общественно-техническихъ сооруженій и для работъ, связанныхъ съ расширеніемъ города.

Нужно точно намѣтить на нѣсколько верстъ за существующей границею предполагаемое расширеніе города и ввести для этой территоріи обязательныя санитарно-строительныя правила, которымъ должны слѣдовать при застройкѣ земли. Прежде чѣмъ позволить производить стройку на новыхъ земляхъ, необходимо требовать, чтобы согласно выработанному плану были устроены улицы, произведенъ дренажъ, устроена мостовая, проведена канализація и водопроводъ, и указано мѣсто для очистительныхъ сооруженій. Только послѣ этого можно позволить разрѣшать постройку домовъ. Обыкновенно же у насъ въ новой мѣстности строятъ сперва дома, а затѣмъ уже вводятъ различныя благоустройства. Между тѣмъ это страшно затрудняетъ и удорожаетъ дѣло. При оборудованіи санитарно-техническихъ сооруженій приходится разбирать мостовую, ломать дома и разорять частныя владѣнія. Конечно, для осуществленія такого плана надо получить спеціальныя права на отчужденіе необходимыхъ земель. Но даже теперь, при существующихъ условіяхъ, городъ и земство могутъ издать обязательныя постановленія, которымъ нужно слѣдовать при устройствѣ новыхъ поселеній.

Городъ и теперь могъ бы приступить къ устройству образцовыхъ поселеній. Для этого онъ долженъ пріобрѣтать всѣ близлежащія земли и увеличивать свою площадь владѣній. Города Западной Европы могутъ служить намъ въ этомъ отношеніи примѣромъ. Нѣкоторые города владѣютъ тамъ до 60—80% всей площади. Наши же русскіе города, часто владѣя большимъ количествомъ свободной земли, быстро ее сокращаютъ. Владѣя землею, городъ можетъ распланировать ее, разбивъ улицы—сады, устроивъ канализацію и водопроводъ, проведя усовершенствованную мостовую, сдавать въ аренду или продавать. Тогда здѣсь сразу получился бы благоустроенный пригородъ.

Такое предпріятіе было бы не только цѣлесообразно въ санитарномъ, но и выгодно въ финансовомъ отношеніи. Городъ можетъ получить для этого заемъ и извлечь выгоду. Кромѣ того, этимъ ослабилась бы и спекуляція съ землею. Необходимо широко пропагандировать также постройку домовъ на кооперативныхъ началахъ или общественными и государственными учрежденіями для служащихъ, что даетъ возможность сразу разселиться большому количеству людей въ хорошо оборудованныя дома.

Предлагаемыя мѣры дадутъ возможность увеличивающемуся населенію Москвы распредѣлиться на меньшую площадь въ болѣе лучшія условія, чѣмъ въ самомъ городѣ. Площадь, занимаемая городомъ, не будетъ такъ быстро расти, въ виду болѣе компактнаго разселенія, а окрестности около города будутъ болѣе сохранены.

При отливѣ населенія изъ города въ уѣздъ для правильнаго распредѣленія по территоріи его и сохраненія окрестностей Москвы необходимо также провести въ жизнь цѣлый рядъ мѣропріятій. Нѣкоторые лѣса, находящіеся близъ Москвы, должны непремѣнно быть объявлены заповѣдными. Погоннолосиный островъ, Измайловскій

звѣринецъ, Петровско-Разумовское, Петровскій паркъ и близлежащіе лѣса Удѣльнаго Вѣдомства должны быть сохранены въ цѣлости и неприкосновенности. Застройка ихъ должна быть пріостановлена. Только въ экстренныхъ случаяхъ для общественныхъ надобностей можно разрѣшать постройку въ нихъ—и то только въ ограниченномъ размѣрѣ.

Подъ Москвою находится много имѣній частныхъ лицъ, имѣющихъ громадную цѣнность, какъ въ художественно-историческомъ отношеніи, такъ и въ природномъ. Эти имѣнія постепенно разрушаются и погибаютъ. Потеря такихъ имѣній является незамѣнимою утратою для государства. Эти земли должны быть выкуплены государствомъ, городомъ или обществами. *) При такихъ имѣніяхъ можно устроить образцовые поселки по строго обдуманному плану.

Самою насущною потребностью является выработка нормальнаго и обязательнаго плана согласно новѣйшимъ даннымъ санитарной техники. При выработкѣ плана нужно оставить ту ложную мысль, что подъ строительные и дачные участки необходимо предназначать большія пространства земли, разбивъ подъ поселки всю территорію. Дѣлая подобную обработку поселка, обыкновенно забываютъ, что благоустройство такого поселка обходится крайне дорого и дѣлаетъ часто его почти невозможнымъ. Такой поселокъ является ни городомъ, ни усадьбою. Онъ имѣетъ всѣ недостатки города и никакихъ его достоинствъ. Занимая громадную площадь, онъ не красивъ и не гигіениченъ, не имѣя достаточно большого парка. Планировка поселка должна быть произведена такъ, чтобы подъ дачные участки оставлялись небольшія площади, а остальную отвести подъ общественныя парки или лѣсъ. Застроенное пространство должно составлять не болѣе 1/5 всей территоріи, предназначенной для дачной мѣстности.

Наличность запаса свободной земли даетъ возможность имѣть поблизости нетронутую природу, устроить необходимыя общественныя и санитарно-техническія сооруженія, а при увеличеніи населенія расширить занимаемую территорію подъ поселкомъ.

При устройствѣ новыхъ дачныхъ и обывательскихъ поселковъ необходимо требовать отъ владѣльцевъ, до выдачи разрѣшенія на продажу земли подъ выстройку дачъ, представленія плана и соотвѣтствующихъ работъ въ этой мѣстности: отвести достаточное количество земли подъ парки—не менѣе $^1/_3$, осушить сырыя, нездоровыя мѣста, сдѣлать дренажъ, отвести мѣсто для свалокъ или очистительныхъ сооруженій, провести дороги и озаботиться правильнымъ водоснабженіемъ. Поселокъ долженъ быть спроэктированъ такъ, чтобы при переходѣ его изъ дачнаго въ зимній, обывательскій, легко было бы провести канализаціонныя и водопроводныя линіи. При устройствѣ зимнихъ поселковъ должны быть устроены мостовыя, канализаціонныя и водопроводныя линіи. Послѣ разбивки поселокъ долженъ быть осмотрѣнъ комиссіею, состоящей изъ техниковъ и врачей, которая даетъ заключеніе о пригодности его для заселенія и о соотвѣтствіи съ представленнымъ планомъ. Кромѣ принудительныхъ мѣръ, примѣняемыхъ при благоустройствѣ поселковъ, для этой цѣли можетъ придти на помощь также общественная и частная иниціатива.

*) Въ первую очередь желательно пріобрѣсти имѣніе Кусково графа Шереметьева, такъ какъ оно лежитъ въ 7 верстахъ отъ Москвы, и туда по праздникамъ стекаются десятки тысячъ людей.

Организацію благоустроенныхъ поселковъ должны взять на себя правительственныя и общественныя учрежденія для своихъ служащихъ, а также кооперативныя общества. При этихъ условіяхъ для поселковъ можно пріобрѣсти землю въ нѣсколько разъ дешевле, чѣмъ отдѣльнымъ лицамъ. Московская Городская Управа купила прекрасную землю подъ Москвою, имѣніе „Зенино“ за 1000—1500 р. десятина, между тѣмъ средняя цѣна продаваемой владѣльцами въ этой мѣстности земли въ отдѣльныя руки доходитъ до 12000—24000 руб. за десятину.

Пріобрѣтая цѣлымъ обществомъ большія владѣнія въ этой мѣстности, можно имѣть на каждой десятинѣ значительную экономію, которая могла бы быть обращена на благоустройство поселка.

Первый примѣръ организаціи благоустроеннаго поселка для своихъ служащихъ дала намъ Казанская желѣзная дорога. Въ 36 верстахъ отъ Москвы, у платформы Прозоровская, въ лѣсной мѣстности устраивается этотъ поселокъ. Уже проведены канализаціонныя и водопроводныя линіи, устроенъ артезіанскій колодезь, разбиты улицы. Планъ поселка прекрасно разработанъ инженеромъ В. Н. Семеновымъ. Для предотвращенія спекуляціи земля не продается въ собственность, а отдается въ аренду. За аренду платятъ 10 коп. за кв. сажень; за эту цѣну арендаторъ имѣетъ необходимыя удобства, обычныя въ городахъ: канализацію, водопроводъ, мостовыя, ихъ ремонтъ, очистку, охрану и освѣщеніе улицъ. Для постройки домовъ служащимъ выдается ссуда.

Поселокъ почти весь готовъ, но постройка домовъ еще не началась.

Возникновеніе этого поселка должно послужить примѣромъ и для другихъ обществъ, учрежденій и кооперацій. Въ немъ не будетъ спекуляціи на землю, и сразу устраиваются всѣ необходимыя санитарно-техническія сооруженія. При заселеніи поселка человѣкъ найдетъ самыя лучшія условія жизни въ смыслѣ комфорта, дешевизны и здороваго существованія. Поселокъ устроенъ по плану такъ называемыхъ садовъ—городовъ.

Желательно, чтобы подъ Москвою возникли также и настоящіе сады—города, которые могутъ еще въ большей степени облегчить жизненныя нужды трудового населенія.

При устройствѣ садовъ—городовъ примѣняется обязательный принципъ, по которому земля подъ городомъ принадлежитъ не частнымъ лицамъ, а общинѣ или другой общественной организаціи, не допускающей спекуляціи землею и избѣгающей чрезмѣрной густоты застройки.

Городъ—садъ строится по заранѣе обдуманному и выработанному плану на сравнительно недорогой землѣ, приростъ цѣнности отъ которой поступаетъ въ пользу города. При постройкѣ его сразу намѣчаются: парки, улицы, площади, мѣсто для общественныхъ построекъ и могущее быть расширеніе города, такъ что въ дальнѣйшемъ не можетъ возникнуть надобности въ перепланировкѣ города или отчужденіи земли, связанной съ разрушеніемъ построекъ и повышеніемъ городскихъ налоговъ. Ввиду того, что улицы прокладываются одновременно съ устройствомъ канализаціи и водопроводныхъ трубъ, электрическихъ и телефонныхъ проводовъ, стоимость улицъ при устройствѣ поселка обходится на много дешевле, чѣмъ при прокладкѣ этихъ сооруженій въ старыхъ городахъ, гдѣ приходится разрывать мостовыя и иногда даже сносить зданія.

Кромѣ уменьшенія расходовъ при устройствѣ города, здѣсь отпадаетъ главное зло, оказывающее такое огромное вліяніе на повышеніе квартирныхъ цѣнъ, а именно—приростъ цѣнности земли, который является источникомъ обогащенія собственниковъ послѣдней.

Городъ—садъ вполнѣ обезпечиваетъ людямъ здоровыя жилища съ такимъ разсчетомъ, что онъ никогда не будетъ переполненъ населеніемъ, а всегда будетъ окруженъ растительностью.

Главное же преимущество такого города въ томъ, что цѣны на квартиры при прочихъ равныхъ условіяхъ дешевле, чѣмъ въ городѣ. Такія сравнительно низкія цѣны на квартиры можно установить благодаря тому, что здѣсь совершенно устранена спекуляція на землю.

Разница между этимъ городомъ и русскими дачными и зимними пригородными поселками громадная. Наши поселки возникаютъ по иниціативѣ самихъ владѣльцевъ земли съ исключительной цѣлью эксплоатаціи ея, не заботясь объ устройствѣ культурнаго существованія будущихъ обитателей поселка.

При полученіи прибыли съ земли, она вся идетъ на улучшеніе благоустройства города—сада. Спекуляція на землю здѣсь совсѣмъ ключена. Самъ городъ долженъ занимать не больше $^1/_6$ всей площади, предназначенной подъ городъ—садъ.

Города—сады стали возникать повсюду около большихъ европейскихъ городовъ. Наряду съ нетронутой природой они представляютъ всѣ удобства городской жизни небогатымъ людямъ, и значительно облегчаютъ жилищную нужду.

Близъ Лондона. Берлина, Парижа мы находимъ много садовъ—городовъ. Цѣны на квартиры при этомъ мы находимъ крайне низкія.

Напримѣръ, подъ Дрезденомъ за квартиру въ 3 комнаты (площадь помѣщенія 48 кв. метр.) съ кухнею и со всѣми удобствами (ванною, водопроводомъ, канализаціею) платятъ 9 руб. 50 коп. Подъ Москвою за эту цѣну можно имѣть только комнату безъ всякихъ удобствъ.

Послѣ проведенія вышеуказанныхъ мною мѣръ увеличивающееся населеніе г. Москвы будетъ болѣе правильно распредѣляться по новой территоріи. Населеніе найдетъ въ новыхъ мѣстахъ лучшія жизненныя условія.

На окраинахъ Москвы образуются прекрасныя предмѣстья съ садами и съ благоустроенными домами, а вблизи города появятся города—сады и образцовые дачные поселки, которые дадутъ людямъ всѣ преимущества благоустроеннаго города и достоинства деревни.

Окраины и эти поселки будутъ даже лучше, чѣмъ центральныя части города. Смертность и заболѣваемость уменьшится. Подростающее поколѣніе будетъ жить на чистомъ воздухѣ.

Около Москвы сохранятся окрестности съ прекрасною природою, которыя будутъ служить мѣстомъ прогулокъ для городскихъ жителей. Бѣдному московскому населенію будетъ мѣсто отдохнуть и насладиться природою.

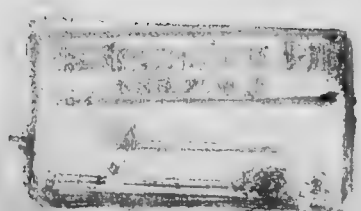
Частныхъ землевладѣльцевъ и крестьянъ эти мѣры вынудятъ заняться вмѣсто земельной спекуляціи здоровымъ сельскимъ хозяйствомъ, отчего увеличится количество земледѣльческихъ продуктовъ подъ Москвою, удешевится и облегчится ихъ доставка столичному населенію.

Инженеръ **П. Дурлинъ.**

Для составленія этой статьи я пользовался, главнымъ образомъ, матеріаломъ, собраннымъ мною долголѣтнимъ, личнымъ, непосредственнымъ изученіемъ пригородной и поселковой жизни и окрестностей Москвы, а также слѣдующей литературою:

1. Изданіе Москов. Гор. Управы.—Отчетъ по переписи 1912 года.
2. Статистическій Ежегодникъ г. Москвы.
3. Экономическій—статистическій сборникъ. Изданіе Москов. Уѣздной Земской Управы. Москва 1913 г.
4. И. Забѣлинъ.—Исторія Москвы.
5. В. В. Нечаевъ.—Иноземныя слободы въ Москвѣ.
6. В. А. Левицкій.—Планъ организаціи медицинской помощи въ пригородахъ и окраинахъ г. Москвы.
7. Инжен. П. Н. Дурилинъ.—Новѣйшіе города и поселки въ Германіи и ихъ благоустройство. Москва 1914 г.
8. Поселокъ для служащихъ. Изданіе Правленія Московско-Казанской жел. дор. Москва 1913 года.

П. Д.



КОПИРОВАНИЕ
7.10.03.